

上峰町定住促進住宅整備事業に関する事業契約を締結したので、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第15条第3項の規定に基づき、その内容を公表する。

令和6年2月5日

上峰町長 武 廣 勇 平

1 公共施設等の名称

上峰町定住促進住宅

2 公共施設等の立地

上峰町大字坊所 1551 番 1 他 地内

3 選定事業者の商号又は名称

佐賀県三養基郡上峰町大字坊所 1550 番地 3

株式会社 カゼマチテラス

代表取締役 末次憲昭

4 公共施設等の整備等の内容

整備業務

維持管理業務

運営業務

## 5 契約期間

令和5年10月18日から令和37年3月31日まで

## 6 契約金額

金 2,388,236,708 円

(うち取引にかかる消費税等の額 217,112,428 円)

契約金額は設計・建設費相当額とする。ただし、運営権対価と交付金相当額の合計額が契約金額と等価であるため、上峰町の実質的支出は0円である。

## 7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項は、以下の事業契約書の条項のとおりである。

### 第9章 契約の終了及び終了に伴う措置

#### 第83条 (事業期間)

特定事業契約に基づく本事業の実施期間は、特定事業契約に別段の定めがある場合を除き、特定事業契約冒頭第3の1に定める日に始まり、特定事業契約冒頭第3の1に定める運営権の存続期間の満了日又は特定事業契約の全部が解除された日に終了する期間（以下「事業期間」という。）とする。

#### 第84条 (事業者事由による解除)

1 特定事業契約締結後事業期間が終了するまでの間に、次の各号に掲げる事由が発生した場合、町は、事業者に対して書面により通知した上で、特定事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) PFI 法第29条第1項1号に規定する事由が生じたとき。
- (2) 事業者が破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続について事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が特定事業契約に基づいて町に提出した報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (4) 別紙3（モニタリング及び違約金等の基準と方法）に定める解除事由が発生したとき。
- (5) 事業者が次の各号のいずれかに該当するとき。
  - イ 事業者の役員等に暴力団員等がいると認められるとき。
  - ロ 暴力団員等が事業者の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
  - ハ 事業者の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は

暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。

ニ 事業者の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

ホ 事業者の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

ヘ 事業者の役員等又は使用人が、イからホのいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

(6) 事業者が次の各号のいずれかに該当するとき。

イ 正当な理由なく、特定事業契約に従い各業務に着手すべき期日を過ぎても各業務に着手しないとき。

ロ 特定事業契約に定める内装整備業務期間内に完成しないとき若しくは内装整備業務期間経過後相当の期間内に工事を完成する見込みがないと認められるとき。

ハ 事業者の責めに帰すべき事由により事業者の財務状況が著しく悪化し、事業者が特定事業契約に基づき本事業を継続的に実施することが困難であると町が合理的に認めたとき。

(7) 事業関連契約（特定事業契約を除く。）が、事業者又はLABVの責めに帰すべき事由により解除されたとき。

(8) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が特定事業契約に違反し（ただし、町から30日以上当該不履行を是正するのに必要な合理的期間を設けて催告を受けたにもかかわらず、当該期間内に当該不履行が是正されない場合又は特定事業契約の履行が不能となった場合に限る。）、その違反により特定事業契約の目的を達することができないと町が認めたとき。

2 次の各号に掲げる者が特定事業契約を解除した場合は、前項の規定により特定事業契約が解除された場合とみなす。

(1) 事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2) 事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3) 事業者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

#### 第85条（町の任意による解除、町事由による解除）

1 町は、本施設を他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合又はその他町が合理的に必要と認める場合には、6ヶ月以上前に事業者に対して通知することにより、本契約の全部又は一部を解除することができる。

2 町の責めに帰すべき事由により、町が特定事業契約上の町の重大な義務に違反し、本事業の実施が著しく困難になった場合において、事業者から150日

以上の当該不履行を是正するのに必要な合理的期間を設けて催告を受けたにもかかわらず、当該期間内に当該不履行が是正されないとき又は特定事業契約の履行が不能となったときは、事業者は、解除事由を記載した書面を町に送付することにより、特定事業契約の全部又は一部を解除することができる。

#### 第 86 条（法令等変更・不可抗力による解除）

特定事業契約の締結後における法令等変更又は不可抗力の発生により、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、町又は事業者は、相手方と協議の上、特定事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 本事業の継続が困難と判断したとき。
- (2) 特定事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断したとき。

#### 第 87 条（本施設の引渡前の解除）

- 1 解除事由の如何を問わず、本施設に係る工事目的物が完了検査を経て事業者から町に引き渡される前に当該本施設に係る特定事業契約が解除された場合において、本施設の出来形部分が存在するときは、町は、本施設の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分（以下この項において「合格部分」という。）の引渡しを受けて、合格部分に相応する設計・建設費を一括又は分割により事業者を支払う。
- 2 前項の場合において、町は、必要があると認められるときは、その理由を事業者へ通知して出来形部分を最小限度破壊して検査することができ、当該検査及び復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。
- 3 第 1 項の規定にかかわらず、本施設に係る工事目的物が完了検査を経て事業者から町に引き渡される前に第 84 条（事業者事由による解除）の規定により特定事業契約が解除された場合において、原状回復することが社会通念上合理的であつて町が請求したときには、事業者は、本施設に係る事業用地を原状回復の上、町に返還しなければならない。
- 4 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の措置を講じないときは、町は、事業者に代わり原状回復を行うことができ、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、町の処分について異議を申し出ることができない。

#### 第 88 条（本施設の引渡後の解除）

町及び事業者は、特定事業契約に従い本施設に係る工事目的物が完了検査を経て事業者から町に引き渡された後は、特定事業契約のうち設計・建設期間に係る部分を解除することができず、維持管理・運営期間後の部分のみを解除することができる。

#### 第 89 条（賃料等の引継ぎ等）

- 1 賃料等の収入は、本施設の利用に供する年度の会計に属するものとする。
- 2 賃料等の収入のうち、本施設の利用に供する年度が運営権の終了後となるものについては、前受金として、事業者は、町又は町の指定する者に引き継が

なければならない。

#### 第 90 条（本施設の引渡し及び追加投資の対象部分に係る補償）

- 1 事業者は、理由の如何を問わず、運営権の終了に際して、本施設が要求水準書等に適合した状態で町に本施設を引き渡さなくてはならない。町及び事業者は、かかる引渡しに先立ち、本施設の検査を行い、これが要求水準書等に適合した状態であることにつき双方合意の上で、かかる引渡しを行うものとする。
- 2 運営権の終了に際して、町の所有に属する事業者の行った本施設の追加投資の対象部分がある場合、①当該追加投資に先立ち、町が当該追加投資を行うことに同意し、この項に基づく補償の対象とすることを事業者に通知したもののについては、町は、当該追加投資の対象部分の運営権の終了時点における簿価相当額（もしあれば）を事業者に補償するものとし、②それ以外の追加投資の対象部分については、かかる補償は行われぬものとする。
- 3 第 1 項に基づき引き渡された本施設につき、その運営期間中において既に存在していた契約不適合（ただし、運営開始日において既に存在していたものを除く。また、第 59 条（本施設の追加投資）に定める追加投資、第 61 条（長期修繕計画書に基づく修繕業務）に定める修繕業務及び第 19 条（事業終了時のモニタリング）に定める修繕を行った上で生じる経年劣化は含まれない。この項において以下同じ。）があるときは、当該運営権の終了日から 1 年以内に町が事業者に通知した場合については、事業者は修補等により生じた費用を負担するものとする。
- 4 前項により通知されたものを除き、第 1 項に基づき引き渡された本施設につき契約不適合があった場合、事業者は町に対して一切責任を負わない。

#### 第 91 条（契約終了による事業者所有資産の取扱い）

- 1 運営権の終了に際して、事業者の所有する各資産については以下のように取り扱う。なお、いずれの場合においても、町又は町の指定する者が資産を買い取る場合、事業者は、当該資産を引き渡すまで、善良な管理者の注意義務をもってこれを保管するものとする。
  - (1) 本事業について事業者が所有する不動産  
町又は町の指定する者が当該不動産について買取を希望する場合、町又は町の指定する者が、時価にて、事業者からその所有する不動産の全部又は一部を買い取ることができ、事業者はこれに応じるものとする。なお、町が本事業の実施者を新たに選定する場合、町は当該実施者をして、町又は当該実施者が本事業の実施にあたり必要と判断した範囲で当該不動産の全部又は一部を時価にて事業者から買い取らせるものとする。
  - (2) 前号の資産以外の資産  
本事業の実施のために事業者が保有する資産（前号により買取の対象となった資産を除く。）は、全て事業者の責任において処分しなければならない。ただし、町又は町の指定する者が必要と認めた場合には、事業者は、当該資産を時価で町又は町の指定する者に売却しなければならない。
- 2 前項各号に基づき町又は町の指定する者による資産の買取が行われる場合

において、当該買取者が必要と認めた場合には、事業者は、当該資産に関連して自らが締結している契約を当該買取者に承継するために必要な措置を講ずる。

- 3 第1項各号に基づき町又は町の指定する者による資産の買取が行われる場合において、町又は町の指定する者による事業者への各買取対価の支払は、町又は町の指定する者が本施設の引渡しを受けた日又は第1項各号に基づき買い取った資産の引渡しを受けた日のいずれか遅い日から6ヶ月を経過した日以降速やかに行うものとする。ただし、当該支払日の到来より前に、町又は町の指定する者が次項に定める契約不適合責任に基づき損害賠償請求を行った場合、町又は町の指定する者は、各買取対価の支払に係る債務と当該損害賠償請求に係る債権を法令等の範囲内において対当額で相殺することができる。この場合、町又は町の指定する者は、当該相殺が実行され、又は当該損害賠償請求に係る債権が弁済されるまでの間、各買取対価の支払を拒むことができる。
- 4 前条（本施設の引渡し及び追加投資の対象部分に係る補償）第2項及び第3項の規定は、前2項により町又は町の指定する者が買い受けた資産について準用する。

#### 第92条（違約金）

- 1 第84条（事業者事由による解除）の規定により特定事業契約が解除された場合には、事業者は、次の各号に掲げる解除時点の区分に応じて、当該各号に定める額を違約金として町の指定する期限までに支払わなければならない。
  - (1) 本施設の引渡前  
設計・建設費（消費税等を含まない。）の10%に相当する金額
  - (2) 本施設の引渡後  
別紙3に定める金額
- 2 前項の場合において、事業者は、当該解除に起因して町が被った相当因果関係の範囲内にある損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を、町の請求に基づき支払わなければならない。
- 3 第1項の場合において、第22条（契約の保証）の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、町は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

#### 第93条（損失補償）

- 1 第85条（町の任意による解除、町事由による解除）第1項の規定により特定事業契約が解除された場合には、PFI法第30条の規定に基づき、事業者は、当該解除に起因して事業者に生じた合理的な範囲の費用（ブレークファンディングコストその他の金融費用を含む。）及び通常生ずべき損失（ただし、事業者の逸失利益を含まない。）の補償を求めることができる。
- 2 第86条（法令等変更・不可抗力による解除）の規定により特定事業契約が解除された場合には、当該解除に起因して町又は事業者が生じた損失又は損害については各自の負担とし、お互いに損害賠償、損失補償又は費用の請求を

行わない。

- 3 前2項にかかわらず、特定事業契約が解除された場合の追加投資の対象部分及び事業者の保有資産等の取扱いは第90条（本施設の引渡し及び追加投資の対象部分に係る補償）第2項及び第91条（契約終了による事業者所有資産の取扱い）の規定によるものとし、同各規定による補償又は買取対価の支払のほかに、町は、追加投資の対象部分及び事業者の保有資産等について特定事業契約の解除までに事業者が生じた費用を負担しないものとする。

#### 第94条（事業終了後の解散及び債務引受）

- 1 事業者は、特定事業契約の事業期間終了時点においてもなお事業者が特定事業契約に基づく金銭債務を負担すると町が合理的に認める場合には、町の事前の書面による承諾なくして、当該金銭債務の支払が完了するまで、解散等を行ってはならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、事業者は、特定事業契約の事業期間終了後、事業者が特定事業契約に基づき負担する金銭債務は第90条（本施設の引渡し及び追加投資の対象部分に係る補償）第3項に基づく費用の支払債務のみであると町が合理的に認める場合には、60日前までに町に対して通知の上、解散等を行うことができる。かかる場合、町は、代表企業に対して当該代表企業が当該支払債務を引き受けるよう求めることができる。